

## DICHIARAZIONE

Certifico io sottoscritto Dottor Fabrizio Branca, Notaio in Napoli, che in data 22 gennaio 2015 con contratto di compravendita a mio rogito repertorio n. 4943, raccolta n. 3345, ancora in corso di registrazione perchè nei termini, la società La SGR, nella sua qualità di società di gestione del Fondo di Investimento denominato "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", ha venduto alla Società "Stella Splendente S.p.A." la PIENA PROPRIETA', ai seguenti patti le seguenti unità immobiliari:

a) porzione immobiliare ad uso supermercato, ubicata in **Milano**, Via Farini, 79/81, angolo Viale Stelvio, articolata sui piani terreno ed interrato, con annessa adiacente autorimessa al piano interrato alla quale si accede mediante rampe dalla zona antistante l'edificio, verso la Via Farini, nonché annessa cabina ENEL sempre al piano interrato, il tutto riportato in Catasto **Fabbricati** di Milano con i seguenti dati:

- fol. 187, p.lla 198, sub 701, z.c.2, Cat. D/8, R.C.Euro 54.660,00, Viale Stelvio n. 56 piano T-S1;

- fol. 187, p.lla 389 sub 701, z.c.2, Cat. D/8, R.C.Euro 13.510,51, Viale Stelvio n. 56, piano S1;

- fol. 187, p.lla 198 sub 3, z.c.2, Cat. D/1, R.C.Euro 213,97, Viale Stelvio n. 56, piano S1;

b) quota pari ad 1/2 (**un mezzo**) del cespite immobiliare in **Milano**, Viale Stelvio n. 56, riportato in Catasto **Fabbricati** di Milano al fol. 187, p.lla 198, sub 703, z.c.2, Cat. D/8, R.C.Euro 3.520,00, Viale Stelvio n. 56 piano T; il tutto in comunione pro-indiviso con il Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Donatello comparto Michelangelo Due" (gestito da Sorgente SGR S.p.A.);

c) ai sensi dell'art. 1478 c.c., e con le precisazioni e pattuizioni di cui all'art. 1 che segue, la restante quota pari ad 1/2 (**un mezzo**) del cespite immobiliare in **Milano**, Viale Stelvio n. 56, riportato in Catasto **Fabbricati** di Milano al fol. 187, p.lla 198, sub 703, z.c.2, Cat. D/8, R.C.Euro 3.520,00, Viale Stelvio n. 56 piano T, di spettanza del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Donatello comparto Michelangelo Due" (gestito da Sorgente SGR S.p.A.) ("la "Porzione in Comunione)

nonchè:

d) quota pari ad 1/2 (**un mezzo**) dell' area antistante il fabbricato, adibita a parcheggio dell'estensione di circa mq. 4809 (erroneamente in catasto fabbricati mq. 4964 dove è in corso la rettifica), identificata al Catasto Fabbricati di Milano come area urbana al foglio 187, mappale 388, mq. 4964;

e) diritti e obblighi derivanti dall'appartenenza al Condominio Upim Carrefour Viale Stelvio Via Farini Milano, oltre alla quota di proprietà condominiale in ragione di metà sulle aree comuni del fabbricato del quale l'Immobile è parte;

- parcheggio sulla copertura del piano terreno del fabbricato;

- intercapedine circostante il fabbricato al piano interrato;
- fognature;
- rampe e scale di accesso al piano interrato e al parcheggio;
- passaggio al piano terreno, sovrastante l'intercapedine comune verso ovest.

Il tutto confinante a nord con mappale 390, ad est con Via Farini, a sud con Viale Stelvio e proprietà La Rinascente, ad ovest con mappali 15 e 390.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-*bis*, della L. 27.2.1985, n. 52, introdotto dal D. L. 31.5.2010 n. 78, convertito con modifiche in L. 30.7.2010 n. 122,

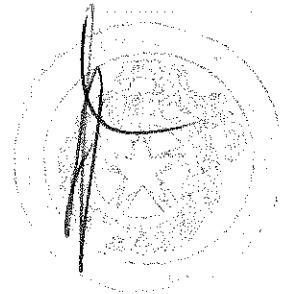
- il Venditore, come sopra rappresentato, sulla base dell'attestazione redatta in data 6 novembre 2014 dal Geom. Ermido Chiesi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 7399, dichiara che lo stato di fatto dell'Immobile è conforme ai dati catastali sopra indicati nonché a quanto raffigurato nelle planimetrie allegate alla detta attestazione, che attesta essere uguali a quelle depositate in Catasto; **detta attestazione si allega in originale al presente atto sotto la lettera "B"**;

- si dà atto che, a seguito delle verifiche da me Notaio effettuate, l'intestazione catastale dell'Immobile è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La vendita dell'Immobile (inclusa la proprietà esclusiva della Porzione in Comunione) ha luogo per il prezzo convenzionalmente concordato tra le Parti di Euro 5.700.000,00=(cinquemilionisettecentomila/00) (oltre imposte di legge) che l'Acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di avere prima d'ora versato al Venditore che, come pure sopra rappresentato, conferma di averlo ricevuto e rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

Le Parti, ai sensi degli artt. 46, 47, 48 e 21 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445, previa legale ammonizione da parte di me Notaio relativamente alle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del medesimo T.U., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, consapevoli delle responsabilità penali, nelle quali possono incorrere in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 4.7.2006 n. 223, convertito con modificazioni nella L. 4.8.2006 n. 248, dichiarano quanto segue:

- a. che il prezzo è stato pagato dall'Acquirente al Venditore come segue:
  - quanto ad Euro 570.000,00 (cinquecentosettantamila virgola zero zero) in data 28 ottobre 2014 contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, mediante disposizione di bonifico bancario Iban ordinante IT67K0200801628000100966483 a favore del conto corrente dell'alienante IBAN IT29 T031 6301 6966 1529 8797 463 (rif. 1101143010093846), a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 Cod. Civ., che qui viene imputata in conto prezzo,
  - quanto al saldo, di Euro 5.130.000,00 (cinquemilionicentotrentamila virgola zero zero), oltre imposte di legge sull'intero prezzo, è stato corrispo-



sto in data odierna, mediante bonifico bancario operato dalla società acquirente sul c/c 01/104/00001886 intrattenuto presso la filiale 104 agenzia C-Zenale della Cassa Lombarda a favore del conto corrente intestato al Venditore IBAN IT21B0316301696615298796214, cro. 28629668903;

b. che per la conclusione del presente atto:

- per quanto riguarda il Venditore, di essersi avvalso della mediazione immobiliare della società con unico socio "Innovation Real Estate Advisory S.r.l.", con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi, 2, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 05242100963, già iscritta al Ruolo Agenti di Affari in mediazione della provincia di Milano al n. 14820, per la quale ha agito l'Amministratore Delegato e legale rappresentante, Dott. Michele Arcelloni, nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 30 ottobre 1967, codice fiscale RCL MHL 67R30 D611D, già iscritto al Ruolo Agenti di Affari in mediazione della provincia di Milano al n. 14820, società e legale rappresentante regolarmente iscritti nell'apposita sezione degli Agenti di affari in mediazione - Agenti Immobiliari con il numero R.E.A. MI-1806460, ai sensi del D.Lgs n. 59 del 26 marzo 2010 e D.M. del 26 ottobre 2011, il cui compenso pari ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento virgola zero zero) oltre ad IVA, sarà pagato ad esclusivo carico del Venditore successivamente al presente atto sul conto corrente che Innovation Real Estate Advisory S.r.l. indicherà;

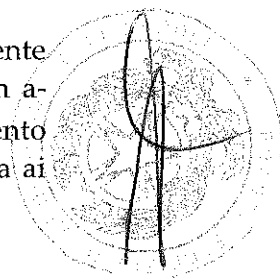
- per quanto riguarda l'Acquirente, di non essersi avvalso di alcun agente o intermediario in riferimento alla presente operazione e che nessun agente o intermediario per conto dell'Acquirente avrà diritto al pagamento di alcun compenso sul ricavato della vendita dell'Immobile effettuata ai sensi del presente atto.

La vendita ha luogo ai patti che seguono.

**Art. 1)** l'Immobile viene venduto:

- a corpo e non a misura, con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 Cod. Civ., con tutti gli annessi e connessi, accessori, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive, anche costituite ai sensi dell'art. 1062 Cod. Civ.,  
- nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui si trova alla data odierna, che l'Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per aver - prima della sottoscrizione del presente atto - i) visitato l'Immobile, ii) condotto una completa e soddisfacente ricognizione dei luoghi ed ii) eseguito con piena soddisfazione, una *due diligence* sugli aspetti legali, amministrativi, fiscali, finanziari, assicurativi, tecnici, ingegneristici, impiantistici, edili, urbanistici ed ambientali dell'Immobile anche sulla base dei documenti in possesso del Venditore, consegnati in data odierna all'Acquirente con sottoscrizione del relativo verbale.

La vendita a favore del venditore della proprietà esclusiva della Porzione in Comunione di spettanza di terzi sarà effettuata entro il 31 dicembre 2016, essendo la presente compravendita - con riferimento alla sola quota di comproprietà di proprietà altrui - fatta dal Venditore ai sensi dell'art. 1478 Cod. Civ., all'Acquirente, il quale accetta. Il relativo trasferi-



mento di proprietà avverrà al momento della stipula dell'atto pubblico di acquisto di tale porzione da parte del Venditore, per effetto della quale l'Acquirente ne diverrà proprietario. L'Acquirente stesso, dal canto proprio, si impegna ad espletare tutte le formalità di propria competenza per il trasferimento della proprietà esclusiva della Porzione in Comunione in proprio favore, senza alcun corrispettivo, essendosene già tenuto conto nella determinazione del prezzo dell'Immobile, dando atto che le tempistiche per l'acquisizione della proprietà esclusiva della Porzione in Comunione non sono certe in quanto non dipendono esclusivamente dal Venditore, essendo coinvolti il comproprietario della Porzione in Comunione ed il dante causa del Venditore.

Il Venditore terrà l'Acquirente informato riguardo la data per la formalizzazione dell'atto pubblico di acquisto della proprietà esclusiva della Porzione in Comunione, anche ai fini di eventuali adempimenti di competenza dell'Acquirente stesso.

**Art. 2)** Il possesso dell'Immobile viene trasferito all'Acquirente in data odierna e da tale data rimangono a rispettivo vantaggio e carico dell'Acquirente utili e oneri dell'Immobile. Resta espressamente inteso che, fino alla data di trasferimento della proprietà esclusiva della Porzione in Comunione in capo all'Acquirente, la detenzione e la manutenzione della stessa continueranno a rimanere in capo al Conduttore, che la utilizza, di fatto, a servizio dell'Immobile.

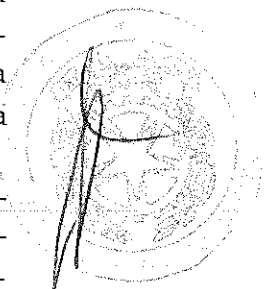
**Art. 3)** L'Acquirente dà atto che, con il perfezionamento del presente atto, subentra in qualità di locatore nel Contratto di Locazione, del quale dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le relative previsioni, in particolare i diritti del conduttore inerenti l'eventuale capacità edificatoria residua dell'Immobile, il diritto di riacquisto da parte del conduttore dell'Immobile, la delega alle assemblee condominiali, *etc.*; alla data odierna tutti i relativi diritti ed obbligazioni passano, rispettivamente, a favore o a carico dell'Acquirente.

Il Venditore avrà diritto ai canoni/indennità di occupazione, oneri accessori imputabili al periodo precedente la data odierna indipendentemente dal periodo del pagamento. Saranno, invece, operati tempestivamente gli opportuni conguagli in relazione ai ratei incassati dal Venditore per la parte imputabile a periodi successivi alla data odierna.

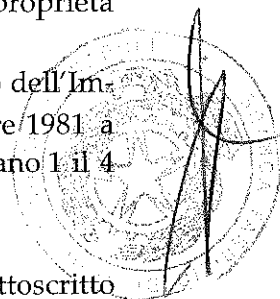
Il Venditore non garantisce la solvibilità del conduttore.

In data 3 novembre 2014 il Venditore ha notificato alla suddetta società conduttrice GS S.p.A. la comunicazione di cui all'art. 38 della legge 392/78, a mezzo ufficiale giudiziario addetto all'UNEP della Corte di Appello di Milano, senza che il conduttore abbia esercitato – nel termine di legge – il proprio diritto di prelazione.

**Art. 4)** Il Venditore, come sopra rappresentato, presta la garanzia per evizione nei limiti di cui al primo comma dell'art. 1488 Cod. Civ., dichiarando e garantendo la proprietà dell'Immobile trasferito (ad eccezione della Porzione in Comunione), ad esso pervenuto in forza dei titoli citati in premessa, e la sua libertà da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:



- i) ipoteca gravante un più ampio compendio immobiliare, costituita in forza di atto autentificato dal Notaio Monica De Paoli di Milano in data 1° giugno 2006, Rep. n. 2615/1560, iscritta presso l'Agazia del Territorio di Milano 1 in data 13 giugno 2006 al n. 46014/3536 di formalità, a garanzia della parte residua della quota allocata sull'Immobile del finanziamento concesso al Venditore dalla Banca Natixis (già Ixis Corporate and Investment Bank – Filiale di Milano) Succursale di Milano, Via Borgogna, 8, con atto in data 28 aprile 2006, meramente figurativa per aver prestato in data odierna la banca creditrice atto di assenso a restrizione di ipoteca a mio rogito, Rep. N. 4941, in corso di registrazione e annotamento perché nei termini;
- ii) la trascrizione dell'atto di cessione in garanzia dei crediti derivanti dal Contratto di Locazione, autentificato dal Notaio Monica De Paoli di Milano in data 1° giugno 2006, Rep. N. 2616/1561, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Milano 1 in data 28 giugno 2006 al n. 50859/28925 di formalità, meramente figurativa per aver prestato in data odierna la banca cessionaria atto di assenso a restrizione a mio rogito, Rep. N. 4942, in corso di registrazione e annotamento perché nei termini;
- iii) atto autentificato in data 17 dicembre 1970 dal Notaio Agostino Avanzini, Rep. n. 27708/27710 trascritto a Milano 1 il 14 gennaio 1971 al n. 2853/2374 di formalità e successiva convenzione integrativa in pari data Rep. n. 27709 del medesimo Notaio trascritta a Milano 1 il 14 gennaio 1971 al n. 2854/2375 di formalità, aventi ad oggetto regolamentazione di comunione dei cortili e costituzione di servitù reciproche fra le proprietà interessate;
- iv) atto di costituzione di servitù reciproche a favore e a carico dell'Immobile e della limitrofa proprietà la Rinascente in data 15 ottobre 1981 a rogito Notaio Maria Rosaria Santucci, Rep. n. 78, trascritto a Milano 1 il 4 novembre 1981 al n. 37999/30458 di formalità;
- v) il Contratto di Locazione trascritto;
- vi) la trascrizione del contratto di locazione ultranovennale sottoscritto da Pirelli & C. Real Estate Opportunities SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso "Retail & Entertainment", e Upim S.r.l., presso l'Agazia del Territorio di Milano 1 in data 22 gennaio 2008, n. 4562-2730;
- vii) diritti e obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Immobile al Condominio di cui *supra*;
- viii) trascrizioni, iscrizioni, servitù, pesi, vincoli ed obblighi risultanti dagli atti di provenienza (e/o da atti in essi richiamati) in forza dei quali il Venditore ed i suoi danti causa hanno acquistato l'Immobile e/o dai documenti in possesso del Venditore messi a disposizione dell'Acquirente ai fini della propria *due diligence*, e/o altre servitù anche non apparenti;
- ix) eventuali servitù costituite per destinazione del padre di famiglia. Il Venditore dichiara, inoltre, che non è stata redatta con il conduttore la "perizia tecnica" di cui all'art. 6.1(c) del Contratto di Locazione. Resta espressamente esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale,



espressa o implicita, in particolare le garanzie inerenti la regolarità ambientale, urbanistico-edilizia, la garanzia circa la conformità degli impianti ex D.M. 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni e restano ferme le limitazioni di garanzia previste nel Contratto Preliminare.

**Art. 5)** L'Acquirente dichiara di non svolgere attività in concorrenza con il conduttore ai sensi dell'art. 13.3 del Contratto di Locazione e di aver preso atto che tra i documenti in possesso del Venditore forniti prima d'ora ai fini della due diligence dell'Acquirente non è presente la "stima preparata per i finanziatori della società Efira S.r.l." menzionata nell'Allegato 14.4 del Contratto di Locazione in quanto non reperibile, né la "perizia tecnica" di cui all'art. 6.1(c) del Contratto di Locazione medesimo in quanto non è stata redatta.

**Art. 6)** Il Venditore, da me Notaio ammonito sulle responsabilità penali nelle quali può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, attesta sotto la sua personale responsabilità, a sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, che l'Immobile in contratto è stato costruito in base ai provvedimenti di cui all'Elenco allegato sub "C" al presente atto, previa lettura datane, e che successivamente agli stessi non sono intervenute opere comportanti l'incommerciabilità del bene.

**Art. 7)** L'Acquirente dichiara - ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.L. 63/2013 convertito con modificazioni in L. 90/2013 e successivamente dal D.L. 145/2013 convertito con modificazioni in legge n. 9/2014, e anche ai sensi della vigente normativa della Regione Lombardia di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VIII/8745 del 22 dicembre 2008 ed alla Legge Regionale 29.6.2009 n. 10 e loro successive modifiche ed integrazioni - di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'Immobile. In particolare il Venditore consegna in data odierna all'Acquirente copia - che il Venditore stesso dichiara conforme all'originale - degli attestati di prestazione energetica inerenti l'Immobile redatti dal Per. Ind. Roberto Bini in data 6 e 22 aprile 2010, già messi a disposizione dell'Acquirente in fase di trattative per la compravendita, mediante allegazione, in unico fascicolo, al presente atto sub "D".

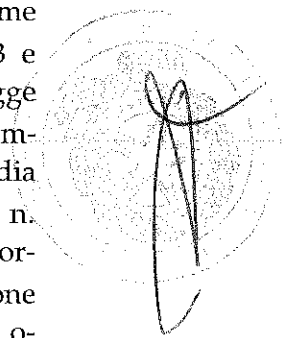
**Art. 8)** E' autorizzata l'esecuzione della voltura, della trascrizione e di ogni altra formalità del caso, con rinuncia delle Parti a qualsiasi diritto di ipoteca legale ed esonero del Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 9)** Le Parti si riservano di addivenire, a semplice richiesta dell'altra Parte, od anche, ove consentito, unilateralmente, in caso di errori od omissioni, alla sottoscrizione di atti di integrazione, rettifica, conferma, migliore identificazione catastale, descrittiva e di consistenza dell'Immobile in contratto.

**Art. 10)** Le spese tutte del presente, annesse e dipendenti, sono a carico dell'Acquirente.

Avendo il presente atto ad oggetto fabbricati strumentali per natura, la vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto per opzione.

In particolare, il Venditore esercita espressamente l'opzione per l'applica-

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is faint and appears to be a notary seal, though the text within it is illegible. The signature is a stylized, cursive script.

zione dell'I.V.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8-ter, del D.P.R. 633/72. A tale riguardo, l'Acquirente dichiara di essere soggetto passivo I.V.A. nel territorio dello Stato, e le Parti danno pertanto atto che trovano applicazione le modalità di applicazione dell'I.V.A. previste dal combinato disposto del comma quinto e del comma sesto (lettera a-bis) dell'articolo 17 D.P.R. 633/1972, come modificato dall'articolo 9, comma 1, lettera (b), del D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, in L. 134/2012 (c.d. "reverse charge").

Il Venditore, come sopra rappresentato, dichiara di aver emesso la fattura relativa al prezzo della presente compravendita in data odierna, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 6 (che, a sua volta, richiama il comma 5) del suddetto art. 17, e cioè con il metodo cosiddetto del "reverse charge".

L'Acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, e, in particolare, dell'obbligo di integrare la stessa fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Come confermato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 2014, in relazione alle cessioni degli immobili strumentali che rientrano nel campo di applicazione dell'IVA, il presente atto è soggetto ad imposta ipotecaria nella misura dell'1,5% (uno virgola cinque per cento) e ad imposta catastale nella misura dello 0,5% (zero virgola cinque per cento), essendo parte dell'atto stesso un fondo immobiliare di tipo chiuso, ai sensi dell'articolo 35, comma 10-ter, del decreto-legge 4.7.2006, n. 223, convertito in legge 4.8.2006, n. 248, che prevede la riduzione alla metà delle aliquote delle imposte ipotecarie e catastali da applicare agli atti di cui siano parte fondi immobiliari chiusi.

Napoli, 23 gennaio 2015

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is cursive and appears to be 'M. De Luca'. The stamp is a circular seal with a textured, dotted pattern, likely an official seal of a notary or legal office.

